

AVIS n° 61

Demande de permis intégré pour l'extension d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Hannut

Avis adopté le 29/05/2024

DONNÉES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* Hanodis SA
- *Autorité compétente :* Fonctionnaire des implantations commerciales et
Fonctionnaire délégué

Avis :

- *Saisine :* Fonctionnaire des implantations commerciales et
Fonctionnaire délégué
- *Référence légale :* Art. 91 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations
commerciales
- *Date de réception du dossier :* 13/05/2024
- *Date d'examen du projet :* 22/05/2024
- *Audition :* 22/05/2024
Demandeur : Représenté
Commune : Représentée
- *Date d'approbation :* 29/05/2024

Projet :

- *Localisation :* Rue de Landen, 51 4280 Hannut (Province de Liège)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'habitat
- *Situation au SDC :* Habitat – Zone mixte
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : /
Bassin : Hannut pour les achats semi-courants lourds (forte
sous offre)
Nodule : Rue de Landen (nodule de soutien de (très) petite ville)
- *Situation au SCDC :* Pôle commercial de la rue de Landen

Brève description du projet et de son contexte :

Extension d'un ensemble commercial existant par la construction d'un nouveau bâtiment sur le parking en vue d'y implanter un magasin Auto 5 (375,93 m² de SCN) accompagné d'un espace garage (829 m² bruts) et d'une salle de fitness (1.227 m² bruts) sur un site déjà urbanisé.

Références administratives :

- *Nos références :* OC.24.61.AV SH/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/HAT034/2024-0023
- *Réf. SPW Territoire :* F0216/64034/PIC/2024/1/33566/AP/lh
- *Réf. Commune :* PIC-01/24

1. PREAMBULE

L'Observatoire du commerce, ses missions ainsi que les principes de son fonctionnement sont établis par le décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales et par l'arrêté du Gouvernement wallon du 2 avril 2015 relatif à la composition et au fonctionnement de l'Observatoire du commerce et de la commission de recours des implantations commerciales.

Le décret précité, l'arrêté du Gouvernement wallon du 2 avril 2015 précisant les critères à prendre en considération lors de l'examen des projets d'implantation commerciale et l'arrêté du Gouvernement wallon du 2 avril 2015 relatif à la procédure et à diverses mesures d'exécution du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales et modifiant le livre 1er du Code de l'environnement, énoncent les éléments sur lesquels il doit se prononcer.

L'Observatoire du commerce se positionne sur la base des informations qui lui ont été transmises par la Direction des implantations commerciales ainsi que sur les éléments résultant de l'audition.

Le représentant de l'administration des implantations commerciales a assisté aux débats. Il s'est abstenu dans le cadre de la délibération.

2. AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour l'extension d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Hannut sur la base de l'analyse suivante.

2.1. Évaluation du projet au regard des critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales

2.1.1. La protection du consommateur

a) Favoriser la mixité commerciale

Le projet permet l'arrivée d'un nouveau prestataire de service dans un secteur spécialisé ce qui conduit l'Observatoire du commerce à conclure que ce sous-critère est respecté.

b) Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Le projet se situe dans le bassin de consommation de Hannut pour les achats semi-courants lourds lequel présente une situation de forte sous offre au SRDC. Il est de plus localisé dans un nodule de centre de (très) petite ville. L'assortiment procuré par Auto 5 ainsi que l'activité qui sera développée sur le site (espace garage) sont complémentaires à celle du centre-ville et en assurent le soutien.

Enfin, il ressort du dossier administratif que la zone de chalandise représente environ 41.000 habitants (répartis en un peu plus de 17.000 ménages) et qu'elle présente des indicateurs sociodémographiques favorables (croissance démographique et revenus supérieurs à la moyenne wallonne, taux de chômage inférieur à celui observé en Wallonie).

L'Observatoire conclut que ce sous-critère est respecté.

2.1.2. La protection de l'environnement urbain

a) Vérification de l'absence de rupture d'équilibre entre les fonctions urbaines

Le projet est localisé dans un nodule commercial et donc dans un contexte marqué par la présence d'autres magasins. La fonction commerciale est renforcée adéquatement, le nodule étant situé au nord du centre de Hannut. De surcroît, l'offre envisagée par Auto 5 est peu pertinente à développer dans les centres urbains.

L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

b) L'insertion de l'implantation commerciale dans les projets locaux de développement et dans la dynamique propre du modèle urbain

Le projet ne compromet pas les outils d'aménagement du territoire applicables au bien (plan de secteur et schéma de développement communal). Les recommandations que le SRDC effectue pour les nodules de soutien de (très) petite ville sont respectées (maintien du rôle de soutien via l'implantation d'achats lourds, offre complémentaire à celle du centre-ville). Le dossier administratif indique également que le projet est en adéquation avec le SCDC ce que confirme le représentant de la commune lors de l'audition. Il est d'ailleurs ressorti de cette dernière que le projet a été mené en collaboration avec la commune.

L'Observatoire du commerce souligne encore que le projet ne consomme pas de nouvelles terres puisque le bien est déjà artificialisé et dédié à du commerce. La demande contribue dès lors à une utilisation optimale du territoire.

L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

2.1.3. La politique sociale

a) La densité d'emploi

Le dossier indique que Auto 5 emploiera directement 5 personnes et que l'objectif est d'engager au total, ultérieurement, 12 personnes. Au vu de ces perspectives, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

b) La qualité et la durabilité de l'emploi

Le projet comprend des phrases types qui ne sont pas appliquées au cas d'espèce et qui ne permettent pas à l'Observatoire d'évaluer le projet au regard de ce sous-critère.

2.1.4. La contribution à une mobilité durable

a) La mobilité durable

Le projet est situé le long de la N80 en périphérie nord de Hannut. La rue de Landen est desservie par les transports en commun mais le SCDC souligne qu'il s'agit du pôle le moins bien desservi. Elle bénéficie d'une piste cyclable mais les accotements pour les piétons sont de mauvaise qualité. Au vu de la localisation et de la configuration des lieux, les chalands se rendront sur les lieux en voiture mais l'Observatoire estime que le type d'achats proposé par Auto 5 est adéquatement localisé à l'endroit concerné vu l'offre proposée.

L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

b) L'accessibilité sans charge spécifique

Le dossier indique qu'il y a un parking pour voitures de 682 places. Il ressort de l'audition que le stationnement sera suffisant malgré l'emplacement du projet sur un espace dédié au parcage de véhicules. Effectivement, d'une part, le parking est actuellement surdimensionné et, d'autre part, le rythme et le temps d'utilisation de celui-ci diffèrent selon les activités déployées sur le site. En outre, l'endroit est desservi par le bus. Enfin, le projet s'insère dans un nodule commercial bénéficiant des infrastructures nécessaires pour y accéder et y circuler.

L'Observatoire conclut, au vu de ces éléments, que le projet respecte ce sous-critère.

2.2. Évaluation globale

Auto 5 est prévu dans un nodule commercial et permet une complémentarité avec le centre-ville de par l'offre et les services spécialisés qu'il propose. Il s'insère dans un ensemble commercial et est en adéquation avec les outils d'aménagement du territoire et de développement, applicables au bien. L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet au regard de ses compétences.

Enfin, l'Observatoire du commerce, après avoir analysé les critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales conclut que le projet respecte les critères de délivrance du volet commercial du permis intégré. Il émet une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour l'extension d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Hannut.

3. REMARQUES A L'ATTENTION

Le représentant du demandeur a souligné lors de l'audition que 6 bornes électriques seront placées dans le cadre du projet.



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce